

Baza noclegowa – stan i kierunki rozwoju

Katarzyna Rotter-Jarzębińska

Wprowadzenie

Baza noclegowa, rozumiana jako zespół obiektów noclegowych zlokalizowanych na określonym obszarze, stanowi podstawowy element zagospodarowania turystycznego. Pozwala na zaspokajanie potrzeb bytowych turysty, związanych z noclegiem, higieną i wyżywieniem, a przez to umożliwia pozostanie w odwiedzanym miejscu dłużej niż jeden dzień. Stanowi także czynnik kształtujący atrakcyjność turystyczną ośrodków i regionów turystycznych, przez co bezpośrednio warunkuje możliwość ich rozwoju.

Współcześnie działalność obiektów noclegowych nie ogranicza się do ich funkcji podstawowej i może obejmować także świadczenie usług rozrywkowych, kulturalnych, rekreacyjnych, organizacji spotkań itd. Wraz z rozszerzaniem zakresu usług, rola bazy noclegowej w zaspokajaniu potrzeb turystów wzrasta, a obiekty noclegowe coraz częściej stają się miejscami docelowymi podróży i „centrami pobytu”.

Wyposażenie, a w niektórych przypadkach także funkcje obiektów noclegowych, są obecnie warunkowane przepisami prawa określającymi minimalne wymagania co do sposobu świadczenia usług hotelarskich. Regulacje prawne wpływają więc w istotny sposób na kształtowanie oferty obiektów bazy noclegowej.

Kraków posiada długie tradycje w zakresie recepcji ruchu turystycznego. Obiekty noclegowe stanowią tu tradycyjny element krajobrazu miejskiego. Intensywna działalność inwestycyjna podejmowana w minionych kilkunastu latach w branży hotelarskiej podkreśla jej rolę gospodarczą oraz wpływ, jaki wywiera na przemiany funkcjonalne i wizerunkowe miasta. Inwestycje te przyczyniają się także w wielu wypadkach do zmiany estetyki najbliższego otoczenia hoteli oraz przyciągają inne funkcje usługowe, m.in. kulturalne, gastronomiczne, rozrywkowe i rekreacyjne.

Obiekty noclegowe w Krakowie są zróżnicowane pod względem zakresu i poziomu świadczonych usług oraz organizacji procesów usługowych. Zakres nazw

rodzajowych, stosowanych zwyczajowo lub na mocy prawa, jest szeroki. Dlatego mając na uwadze złożoność zasobów krakowskiej bazy noclegowej, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto następującą klasyfikację rodzajową obiektów noclegowych (tab. 18):

- kategoryzowane obiekty hotelarskie, zgodnie z przepisami *Ustawy o usługach turystycznych*¹: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, kempingi;
- niekategoryzowane obiekty typu hotelowego;
- hostele;
- pokoje gościnne;
- apartamenty;
- inne obiekty świadczące usługi noclegowe.

Podział na grupy rodzajowe w przypadku obiektów niekategoryzowanych ma w dużej mierze charakter umowny. Dość często ma miejsce sytuacja, kiedy obiekty podobne pod względem standardu i zakresu usług stosują różne nazwy w kontaktach z klientami (np. „hostel”, „pokoje gościnne”, „bed&breakfast”, „dom gościnny” itp.). Użycie określonej nazwy jest nieraz podyktowane chęcią podkreślenia w nazewnictwie atutów i specyfiki obiektu, dlatego w przestrzeni miasta można wskazać obiekty określane jako: „zajazdy”, „rezydencje”, „ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe” czy „domy weselne”. Różnorodność ta wynika także z koniecz-

Tab. 18. Klasyfikacja rodzajowa bazy noclegowej

Table 18. Classification by type of accommodation

Obiekty noclegowe:	Kategoryzowane	Niekategoryzowane
Obsługiwane	Hotele Motele Pensjonaty Domy wycieczkowe Schroniska młodzieżowe Kempingi	Niekategoryzowane obiekty typu hotelowego Hostele Pokoje gościnne Inne obiekty obsługiwane
Nieobsługiwane	-	Apartamenty

Źródło: opracowanie własne. Source: author's own study.

¹ *Ustawa o usługach hotelarskich z dnia 27 sierpnia 1997 r.* (Dz. U. z 2004 r. Nr 223, poz. 2268 z późn. zm.) określa 8 rodzajów tzw. obiektów hotelarskich: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, schronisko, schronisko młodzieżowe, kemping, pole biwakowe. Nazwy te stają się z mocy ustawy nazwami zastrzeżonymi. Uprawnienia do ich stosowania mają obiekty, które po spełnieniu określonych przepisami warunków otrzymały to prawo na drodze decyzji administracyjnej. *Ustawa* wprowadza też system kategoryzacji dla 6 z ww. rodzajów obiektów (5 kategorii oznaczonych gwiazdkami dla hoteli, moteli i pensjonatów, 4 kategorie oznaczone gwiazdkami dla kempingów oraz 3 kategorie oznaczone cyframi rzymskimi dla domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych). W klasyfikacji zastosowanej dla celów niniejszego opracowania nie uwzględnia się schronisk i pól biwakowych niewystępujących w granicach administracyjnych Krakowa.

ności stosowania nazw niezastrzeżonych w *Ustawie o usługach turystycznych*, w przypadku kiedy właściciele nie decydują się na dostosowywanie obiektów do wymagań wynikających z zawartych w niej przepisach. Z drugiej strony działają w Krakowie obiekty noclegowe używające bezprawnie nazw ustawowo zastrzeżonych. Z tego m.in. względu w przyjętej klasyfikacji wyróżniono grupę tzw. „niekategoryzowanych obiektów typu hotelowego” i włączono do niej obiekty, które w sposób nieuprawniony używały nazwy „hotel” w kontaktach z klientami lub były w trakcie procedury kategoryzacyjnej. W opracowaniu stosuje się także określenia: „obiekty obsługiwane” oraz „obiekty nieobsługiwane”, do których w tym przypadku zaliczono mieszkania wynajmowane turystom w systemie dobowym (apartamenty).

Jako podstawowe źródło danych na temat stanu rozwoju bazy noclegowej w Krakowie wykorzystano wyniki terenowych badań inwentaryzacyjnych, które zweryfikowano i następnie uzupełniono, wykorzystując dane z ewidencji obiektów hotelarskich (prowadzonej przez Ministerstwo Sportu i Turystyki), dane z ewidencji tzw. innych obiektów świadczących usługi hotelarskie (prowadzonej przez Urząd Miasta Krakowa), jak również informacje zamieszczone na stronach internetowych wybranych obiektów noclegowych. Z uwagi na źródło danych pierwotnych, opracowanie niniejsze prezentuje stan bazy noclegowej na 30 czerwca 2008 r.

Wielkość i struktura rodzajowa

W 2008 r. w Krakowie usługi noclegowe były świadczone w 352 obiektach, takich jak: hotele, pensjonaty, schroniska młodzieżowe, domy wycieczkowe, kempingi, hostele, pokoje gościnne, a także obiekty niekategoryzowane typu hotelowego oraz innego rodzaju obiekty obsługiwane. Obiekty te dysponowały łącznie ponad 27 tys. miejsc noclegowych (tab. 19).

Największe znaczenie dla obsługi ruchu turystycznego w Krakowie mają hotele, na które przypadało aż 47% ogółu miejsc noclegowych. Dobrze rozwinięta jest także baza pozahotelowa w zakresie obiektów niekategoryzowanych. Obiekty noclegowe zaliczone do grup: „hostele”, „pokoje gościnne” oraz „inne obiekty noclegowe” dysponowały łącznie niemal 47% miejsc noclegowych w obiektach obsługiwanych.

Ponadto w Krakowie usługi noclegowe dla turystów są świadczone w obiektach nieobsługiwanych, określanych najczęściej mianem apartamentów. W 2008 r. zinventaryzowano 125 lokalizacji, w których wynajmuje się turystom, całorocznie lub sezonowo, od jednego do kilku apartamentów.

Średnia pojemność obiektu noclegowego w Krakowie wynosi 77 miejsc. Nie wielkie obiekty (do 50 miejsc noclegowych) obejmują m.in. 90% pokoi gościnnych i niemal 90% hosteli. Natomiast wśród hoteli funkcjonują zarówno obiekty o małej pojemności (30% hoteli posiada pojemność do 50 miejsc noclegowych), jak i obiekty duże (17 obiektów o pojemności większej niż 200 miejsc noclegowych). W grupie „inne obiekty noclegowe” pojemnością większą niż 200 miejsc dysponuje 12 obiektów. Do największych krakowskich obiektów noclegowych na-

Tab. 19. Struktura bazy noclegowej w Krakowie (stan na 30 czerwca 2008 r.)

Table 19. The structure of accommodation in Krakow (as of 30 June 2008)

Rodzaj obiektów	Liczba obiektów	Liczba miejsc noclegowych
Hotele	114	12 813
Pensjonaty	7	200
Domy wycieczkowe	2	120
Schroniska	3	398
Kempingi	3	460*
Niekategoryzowane obiekty typu hotelowego	4	484
Hostele	77	3 826
Pokoje gościnne	86	2 232
Inne obiekty noclegowe	56	6 589
Razem obiekty obsługiwane	352	27 122
Apartamenty	125**	b.d.

(*) łącznie z miejscami pod ustawienie namiotu; (**) liczba lokalizacji

(*) including sites for setting up a tent; (**) number of locations

Źródło: opracowanie własne. Source: author's own elaboration.

leżą udostępniane sezonowo domy studenckie (m.in. DS Alfa – 700 miejsc, DS Piast – 650 miejsc, DS Żaczek – ponad 500 miejsc) oraz hotele, m.in. Novotel Bronowice (ponad 600 miejsc) i Cracovia (ponad 500 miejsc). Do najmniejszych obiektów należą natomiast pokoje gościnne, wśród których 12 obiektów oferuje mniej niż 10 miejsc noclegowych.

Należy podkreślić, że większość obiektów bazy pozahotelowej (w tym apartamentów) oraz znaczna część hoteli, to obiekty powstałe lub gruntownie zmodernizowane po 2000 r.², co pozwala oceniać, że znaczną część krakowskiej bazy noclegowej cechuje standard dostosowany do wymagań współczesnego turysty.

Hotele

Hotele są powszechnie kojarzone z wysoką kulturą obsługi oraz kompleksowością oferty usług hotelarskich. Wielkość i strukturę bazy hotelowej w Krakowie w 2008 r. przedstawiono w tab. 20. W badanym okresie działalność prowadziło 114 hoteli dysponujących łącznie liczbą 6631 pokoi oraz 12,8 tys. miejsc noclegowych. Ponadto istniały w Krakowie 4 obiekty, które nie posiadały decyzji administracyjnej w sprawie zaszeregowania co do rodzaju i kategorii, używały jednakże nazwy „hotel” w kontaktach z klientami i oferowały wysoki standard usług. „Niekategoryzowane obiekty typu hotelowego” dysponowały łącznie 238 pokojami oraz 484 miejscami noclegowymi.

Bazę hotelową Krakowa cechuje zróżnicowana struktura pod względem standardu świadczonych usług (ryc. 31). Należy podkreślić znaczący, jak na polskie warunki, udział pokoi i miejsc noclegowych w hotelach o wysokim standardzie

² Na podstawie badań własnych oraz danych z ewidencji obiektów noclegowych prowadzonej przez Urząd Miasta Krakowa.

(pięcio- i czterogwiazdkowych). Łącznie hotele cztero- i pięciogwiazdkowe dysponowały aż 30% ogółu miejsc i pokoi hotelowych w Krakowie. Najliczniejszą grupę stanowiły hotele trzygwiazdkowe, a więc obiekty średniej klasy. Pomimo wzrastającej konkurencji ze strony bazy pozahotelowej działał w Krakowie także stosunkowo dobrze rozwinięty sektor hoteli ekonomicznych o standardzie dwugwiazdkowym. Jednocześnie miasto dysponowało niewielką liczbą hoteli jednogwiazdkowych, których łączna pojemność stanowiła zaledwie około 5% łącznej

Tab. 20. Struktura bazy hotelowej w Krakowie (stan na 30 czerwca 2008 r.)
Table 20. The structure of hotel accommodation in Krakow (as of 30 June 2008)

Rodzaj obiektu	Liczba obiektów	Liczba pokoi	Liczba miejsc noclegowych
hotele 5-gwiazdkowe	6	886	1587
hotele 4-gwiazdkowe	12	1162	2223
hotele 3-gwiazdkowe	68	3026	5889
hotele 2-gwiazdkowe	22	1239	2498
hotele 1-gwiazdkowe	6	318	717
Razem hotele	114	6631	12813
Obiekty niekategoryzowane typu hotelowego	4	238	484
Ogółem	118	6869	13 297

Źródło / Source: Waloryzacja ... (2008).

pojemności bazy hotelowej. O różnicowaniu oferty bazy hotelowej może świadczyć także rozpiętość cen pokoi. W Krakowie w 2008 r. standardowy pokój 2-osobowy ze śniadaniem w hotelu kosztował od 150 zł w obiekcie 1-gwiazdkowym, do ponad 1000 zł w hotelu 5-gwiazdkowym³.

Przez cały okres powojenny nie działały w Krakowie hotele najwyższej klasy. Dopiero w 2004 r., po przeprowadzeniu koniecznych prac dostosowawczych, decyzję o przyznaniu kategorii pięciu gwiazdek otrzymał hotel Grand. Innymi obiektami o tej kategorii w Krakowie w 2008 r. były hotele: Sympozjum, Crown Piast, Holiday Inn, Sheraton i Radisson SAS. Obiekty te w większości (z wyjątkiem hotelu Sheraton) rozpoczynały działalność jako hotele niższej kategorii, z czasem decydując się na jej podwyższenie. Dla ośrodka turystycznego jakim jest Kraków, obecność hoteli wyższej klasy ma ważne znaczenie, między innymi dlatego, że warunkuje to możliwość organizowania prestiżowych imprez międzynarodowych (Rotter-Jarzębińska 2007).

Obiekty hotelowe, zwłaszcza średniej i wyższej klasy, dysponują często rozbudowanym zapleczem usługowym, zazwyczaj przystosowanym do świadczenia usług w sposób otwarty (nie tylko dla gości hotelowych). Znaczny odsetek hoteli (84% obiektów) w 2008 r. prowadził działalność gastronomiczną: w 87 obiektach działała restauracja, a w 31 – inne rodzaje obiektów gastronomicznych. W hotelach jest zlokalizowana także duża część krakowskiej infrastruktury konferencyj-

³ Na podstawie oficjalnych cenników hoteli ogłoszonych na sezon letni 2008 r.

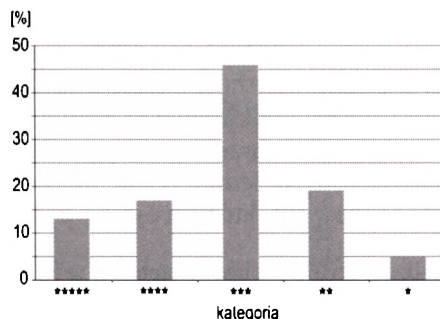
nej. W 2008 r. hotele łącznie oferowały 209 sal konferencyjnych, przy czym 11 obiektów dysponowało liczbą pięciu lub więcej sal. Najlepiej wyposażone w infrastrukturę umożliwiającą organizację konferencji były hotele wysokiej klasy – Crown Piast (10 sal konferencyjnych), Sympozjum (7), Sheraton (8), Radisson SAS (7), Grand (8), Novotel Centrum (8), Novotel Bronowice (6), Andel's (5) i Qubus (5). Sale konferencyjne w hotelach niejednokrotnie stanowią część kompleksu wielofunkcyjnego i są wykorzystywane nie tylko do organizacji spotkań służbowych, ale także towarzyskich (wesela, imprezy okolicznościowe) i rozrywkowych. Hotele bywają również miejscem organizacji koncertów, wystaw, pokazów i spektakli. Wiele hoteli jest ponadto wyposażonych w specjalną infrastrukturę, na bazie której świadczą usługi rekreacyjne, kosmetyczne i odnowy biologicznej. Coraz częściej obiekty hotelowe tworzą całe kompleksy usługowe – co jest widoczne m.in. w ich nazewnictwie, na przykład w obiektach o rozbudowanej funkcji spa i wellness (np. Farmona Hotel Business & SPA, hotel Sympozjum & SPA).

Hotele należą do obiektów wyróżniających się architektonicznie w przestrzeni, wpływając na estetykę i funkcje otoczenia. Najczęściej inwestycje hotelowe obejmują także przestrzeń wokół obiektu – drogi, parkingi, zieleń itp. Do najbardziej widocznych krakowskich przykładów pozytywnego wpływu inwestycji hotelowej na estetykę sąsiedztwa można zaliczyć powstanie w 2006 r. hotelu Qubus w dzielnicy Zabłocie.

Budowa hoteli przyczynia się także do rozwoju funkcji usługowej na obszarach przemysłowych, terenach zaplecza transportu i w ich otoczeniu. Taką rolę można przypisać m.in. inwestycjom w hotel Orient (sąsiedztwo Elektrociepłowni Kraków S.A.), hotel JB (sąsiedztwo huty Arcelor Mittal Poland S.A.), hotel RT Galicja oraz hotel ROKK (sąsiedztwo terenów MPK), hotel Alf (tereny przedsiębiorstwa Chemobudowa Kraków S.A.). Inwestycje hotelowe są lokalizowane także na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej, czego przykładem są m.in. hotele: City, Leopoldis, Ruczaj, Kontrast i Florian.

Hotele różnicuje nie tylko standard i zakres oferowanych usług, ale także pojemność obiektu oraz stylizacja wyposażenia. W Krakowie prowadzą działalność zarówno małe, kilkunastopokojowe, zindywidualizowane obiekty zlokalizowane w budynkach historycznych, jak i kilkusetpokojowe hotele o nowoczesnej architekturze i ze standaryzowanym wyposażeniem oraz wiele obiektów o cechach pośrednich.

Znaczna liczba hoteli w Krakowie jest prowadzona przez firmy rodzinne, niejednokrotnie o wieloletniej tradycji działalności hotelarskiej. Szacunkowo oko-



Ryc. 31. Udział poszczególnych kategorii hoteli w ogólnej pojemności bazy hotelowej w Krakowie (stan na 30 czerwca 2008 r.)

Fig. 31. The share of various categories of hotels in the total capacity of hotel accommodation in Krakow (as of 30 June 2008)

Źródło / Source: Waloryzacja ... (2008).

ło 40% obiektów można zaliczyć do grupy hoteli rodzinnych. Od początku lat 90. XX w. taki charakter odzyskały m.in. hotele Pollera, Polonia i Europejski. Od wielu lat stanowią one ważny element krajobrazu miejskiego Krakowa. Tradycje hoteli rodzinnych budują także właściciele innych obiektów, m.in.: Pod Różą, Copernicus, Gródek, Maltański i Pugetów. Hotele prowadzone przez firmy rodzinne zazwyczaj cechuje dążenie do indywidualizacji oferty będącej odzwierciedleniem wartości, upodobań i umiejętności właścicieli.

Odmienny model zarządzania reprezentują obiekty należące do międzynarodowych łańcuchów hotelowych. Ich funkcjonowanie jest zależne od decyzji podejmowanych przez zewnętrzne ośrodki decyzyjne. Charakteryzują się unifikacją cech użytkowych budynku i jego wyposażenia oraz procesami obsługi klienta przyjętymi w ramach określonych łańcuchów. W Krakowie w 2008 r. prowadziło działalność łącznie 10 hoteli będących częścią międzynarodowych systemów hotelowych⁴ (tab. 21).

Mimo że obecność na krakowskim rynku hotelarskim obiektów powiązanych z międzynarodowymi łańcuchami hotelowymi nie jest zjawiskiem nowym⁵, to dopiero po 2000 r. zaczęło się ono rozwijać na szerszą skalę. W 2001 r. rozpoczęły działal-

Tab. 21. Hotele w Krakowie będące częścią międzynarodowych systemów hotelowych (czerwiec 2008 r.)

Table 21. Hotels in Krakow belonging to international hotel systems (June 2008)

Nazwa hotelu	System hotelowy	Kategoria	Liczba pokoi
Campanile	Louvre Hotels	**	106
Holiday Inn	InterContinental Hotels Group	*****	154
Andel's	Vienna International	****	159
Sheraton	Starwood Hotels & Resorts	*****	232
Radisson SAS	Rezidor Hotel Group	*****	200
Novotel Centrum	Accor Hotels	****	198
Ibis	Accor Hotels	**	175
Express by Holiday Inn	InterContinental Hotels Group	***	182
Etap Bronowice	Accor Hotels	*	120
Novotel Bronowice	Accor Hotels	****	304

Źródło: opracowanie własne. Source: author's own study.

ność w Krakowie hotele Holiday Inn oraz Campanile⁶. W 2003 r. został otwarty hotel Radisson SAS oraz hotel Express by Holiday Inn, a w 2004 hotel Sheraton.

Jednakże największe znaczenie dla rozwoju tego zjawiska miała umowa zawarta w 2000 r. pomiędzy francuskim koncernem Accor a przedsiębiorstwem

⁴ W czerwcu 2008 r. w trakcie budowy były ponadto hotele: Park Inn (system hotelowy Rezidor Hotel Group), Best Western Premier (Best Western) oraz Hilton Garden Inn (Hilton Worldwide).

⁵ Już w latach 70. XX w. powstał w Krakowie hotel Holiday Inn, a w końcu lat 80. hotel Forum, które wykorzystywały na zasadzie koncesji nazwy będące własnością międzynarodowych systemów hotelarskich.

⁶ Wówczas działał w Krakowie także przy ul. Na Rondzie hotel Ibis (obecnie hotel Chopin) oraz hotel Sofitel (dawny hotel Forum, zamknięty w 2002 r.).

Orbis S.A., na mocy której Accor stał się właścicielem znacznej części akcji Orbisu. W rezultacie hotele Orbis S.A. na zasadach franchisingu są sukcesywnie przekształcane w obiekty noszące nazwy, które są własnością firmy francuskiej, czego przykładem jest hotel Novotel Bronowice. Ponadto firma Accor podejmowała w Krakowie własną działalność inwestycyjną, a efektem tych działań są hotele Novotel Centrum oraz Ibis. W 2008 r. w Krakowie otwarto ponadto nowy hotel Orbisu prowadzący działalność pod marką Etap. Większość tzw. „sieciowych” hoteli działających w Krakowie w 2008 r. była powiązana z podmiotami z czołówki światowych rankingów największych firm hotelarskich. Znacznie mniej rozpowszechnioną marką jest Andel’s (własność Vienna International Hotels & Resorts), której hotel otwarto w 2007 r.

Motele

Motel jest obiektem hotelowym, którego działalność jest ukierunkowana na obsługę turystów zmotoryzowanych. Jednak ten rodzaj obiektu noclegowego cieszy się w Polsce małym zainteresowaniem ze strony potencjalnych inwestorów⁷. W Krakowie, wraz z zamknięciem w 2008 r. motelu Krak, nie prowadzi obecnie działalności w tej formie żaden obiekt.

Pensjonaty

W 2008 r. w Krakowie prowadziło działalność 7 pensjonatów, które łącznie dysponowały 84 pokojami i 200 miejscami noclegowymi. Obiekty te cechowały głównie podstawowy i średni standard świadczonych usług – cztery z nich posiadały kategorię dwóch gwiazdek, jeden obiekt – standard jednej gwiazdki, dwa natomiast – kategorię trzech gwiazdek.

Pensjonaty były zlokalizowane głównie w peryferyjnych częściach miasta, z wyjątkiem dwóch obiektów położonych w sąsiedztwie dzielnic centralnych. Pensjonaty są zlokalizowane zazwyczaj w dzielnicach willowych oraz blisko terenów zielonych. Powstawały w większości po adaptacji wcześniej istniejących budynków, dlatego kubaturowo i architektonicznie nie wyróżniają się z otoczenia.

Krakowskie pensjonaty to obiekty prowadzące działalność na niewielką skalę – najmniejsze funkcjonowały w oparciu o 7 pokoi, największy zaś oferował 21 pokoi.

Obiekty te prowadzone były głównie przez firmy rodzinne, a także, co warto podkreślić, przez stowarzyszenia działające na rzecz aktywizacji zawodowej osób niepełnosprawnych (2 obiekty).

Inne kategoryzowane obiekty hotelarskie

W grupie obiektów podlegających kategoryzacji w Krakowie w 2008 r. funkcjonowały ponadto dwa domy wycieczkowe III kategorii, trzy schroniska młodzieżowe (dwa obiekty III kategorii, jeden obiekt II kategorii) oraz trzy kempingi (dwa obiekty trzygwiazdkowe oraz jeden obiekt jednogwiazdkowy).

⁷ Według danych Ministerstwa Sportu i Turystyki w 2009 r. w Polsce prowadziło działalność tylko ok. 100 moteli, zaś liczba hoteli wyniosła ok. 1800 obiektów (www.turystyka.gov.pl).

Były to m.in. obiekty noclegowe o długich tradycjach lub powiązane z uznanymi organizacjami turystycznymi. Należy do nich m.in. ośrodek Krakowianka obecnie funkcjonujący jako dom wycieczkowy i kemping. Do tej grupy zalicza się także schronisko młodzieżowe PTSM przy ul. Oleandry (działa od 1959 r.), oraz schronisko młodzieżowe przy ul. Bulwarowej związane z PTTK (Oddział Nowa Huta). Schronisko przy ul. Oleandry wyróżniające się dużą pojemnością (300 miejsc noclegowych) cieszy się popularnością zwłaszcza wśród szkolnych grup wycieczkowych, m.in. z uwagi na lokalizację w centrum miasta, stosunkowo rzadko spotykaną w przypadku obiektów taniej bazy noclegowej.

Niewielką liczbę domów wycieczkowych i schronisk młodzieżowych w Krakowie można tłumaczyć tym, iż podobną do nich funkcję (obsługa niskobudżetowych grup wycieczkowych) pełni wiele niekategoryzowanych obiektów bazy noclegowej noszących m.in. nazwy: „dom turystyczny”, „hostel”, „schronisko turystyczne”, „centrum młodzieży” oraz innych (w tym używających bezprawnie nazw zastrzeżonych). Funkcję tę pełnią także, zwłaszcza sezonowo, domy studenckie.

Kempingi oferujące nocleg w domkach kempingowych i miejsca dla postawienia namiotów i przyczep kempingowych stanowią uzupełnienie podstawowej oferty miasta w zakresie bazy noclegowej i mają znaczenie zwłaszcza jako miejsca obsługi ruchu karawaningowego.

Obiekty noclegowe z omawianej grupy można zaliczyć do tzw. „taniej bazy noclegowej”. Z tego zapewne względu są one zlokalizowane głównie na peryferiach miasta. W przypadku kempingów istotną rolę w wyborze miejsca lokalizacji odgrywa także potrzeba prowadzenia działalności na stosunkowo dużym, niezabudowanym obszarze.

Hostele

Hostele należą do grupy tzw. taniej bazy noclegowej. Tradycyjnie stosowany jest w nich system wynajmowania miejsc w pokojach wieloosobowych. Taki charakter świadczenia usług powoduje, że ich klientami są zazwyczaj ludzie młodzi, podróżujący indywidualnie lub w małych grupach. Z myślą o nich hostele oferują w cenie noclegu także usługi dodatkowe, np. dostęp do Internetu, śniadanie, gorące napoje, możliwość korzystania z kuchni, a niekiedy także z pralni. Ze względu na niewielkie powierzchnie pokoi, hostele dysponują pomieszczeniami umożliwiającymi spędzanie wolnego czasu oraz integrację osób korzystających z obiektu. W obiektach działa recepcja, stąd mogą one świadczyć usługi informacji turystycznej, rezerwacji biletów, organizacji wycieczek, imprez, sprzedaży wybranych produktów żywnościowych, wydawnictw turystycznych itp. (Rotter 2006). Hostele są lokalizowane najczęściej w centrach miast – w sąsiedztwie głównych atrakcji turystycznych, a jednocześnie blisko węzłów transportu zbiorowego, głównie kolejowego i autobusowego.

W Krakowie nazwa „hostel” zyskała w ostatnim czasie znaczną popularność i w związku z tym była używana w kontaktach z klientami przez różne rodzaje obiektów noclegowych, poczynając od obiektów stosunkowo wysokiej klasy, wynajmujących wyłącznie całe pokoje (maksymalnie 3- i 4-osobowe), poprzez domy

studenckie udostępniane turystom sezonowo, po obiekty dysponujące pokojami wieloosobowymi, dostosowane do wynajmowania miejsc w pokojach.

Po dokonaniu weryfikacji zinwentaryzowanych obiektów pod kątem cech typowych dla hostelu przyjęto, że w Krakowie w 2008 r. prowadziło działalność 77 hosteli. Dysponowały one liczbą ponad 900 pokoi i 3800 miejsc noclegowych (całorocznych i sezonowych). Większość krakowskich hosteli jest zlokalizowana w centrum lub w jego pobliżu. Obiekty położone na peryferiach, mimo iż posługują się nazwą „hostel”, są funkcjonalnie i organizacyjnie bardziej zbliżone do domów wycieczkowych lub schronisk młodzieżowych.

Pokoje gościnne

W Krakowie w badanym okresie prowadziła działalność liczna grupa obiektów posługujących się takimi nazwami jak: „pokoje gościnne”, „bed&breakfast”, „pokoje do wynajęcia”, „guest house”, „guest rooms”. Za „pokoje gościnne” zwykło się uważać obiekty noclegowe, których działalność polegająca na świadczeniu usług hotelarskich jest lokalizacyjnie i organizacyjnie powiązana z gospodarstwem domowym właścicieli obiektu. W Krakowie część pokoi gościnnych pod względem zakresu usług odpowiadała pensjonatom lub hotelom i prowadziła działalność w wydzielonym budynku lub jego części, niekiedy z całodobową recepcją. Natomiast tradycyjne pokoje gościnne w domach prywatnych, częściowo przystosowanych do świadczenia usług hotelarskich, działały głównie w peryferyjnych częściach miasta.

W 2008 r. prowadziło działalność 86 obiektów noclegowych sklasyfikowanych jako pokoje gościnne, które łącznie dysponowały liczbą ok. 2200 miejsc noclegowych. Były to najczęściej obiekty małe, z których ponad połowa oferowała do 25 miejsc noclegowych.

Inne obiekty obsługiwane

Pozostałe, nieuwzględnione wcześniej obiekty noclegowe ujęto w grupę „inne obiekty obsługiwane”. Grupa ta ukazuje różnorodność form i sposobów prowadzenia działalności hotelarskiej. W Krakowie zinwentaryzowano łącznie 56 obiektów używających w kontaktach z klientami takich nazw rodzajowych jak: „ośrodek wypoczynkowy”, „hotelik”, „aparthotel”, „dom turystyczny”, „ośrodek szkoleniowo-wypoczynkowy”, „dom studencki”, „gościna”, „zajazd” itp. Dysponowały one liczbą ponad 6500 miejsc noclegowych, z których znaczna część miała charakter sezonowy.

W nowych warunkach gospodarczych po 1990 r., wraz ze wzrastającą potrzebą samofinansowania, w sposób ogólnodostępny zaczęły świadczyć usługi noclegowe obiekty należące do stowarzyszeń, klubów sportowych, szkół wyższych i innych instytucji. Część tych obiektów poddana gruntownej modernizacji oferuje wysoki standard, przez co potocznie są często nazywane „hotelami” (np. Bursa im. S. Pigonia Uniwersytetu Jagiellońskiego jest nazywana „hotelem profesorskim”). Usługi hotelarskie świadczy także m.in. 16 obiektów typu bursa i domy studenckie. Przez większą część roku obiekty te prowadzą działalność na rzecz instytucji szkolnictwa wyższego i średniego, zapewniając miejsca noclegowe uprawnionym uczniom i studentom. Ich oferta dla ruchu turystycznego rozszerza się w okre-

sie wakacyjnym, kiedy to oferują łącznie około 4500 miejsc noclegowych. Dzięki temu w okresie wakacyjnym w Krakowie wzrasta znacząco podaż miejsc w zakresie taniej bazy noclegowej. Duża pojemność udostępnianych obiektów pozwala na obsługę grup wycieczkowych. Jednakże niedoinwestowanie tych obiektów oraz sposób użytkowania sprawiają, iż dysponują one zazwyczaj bazą o niskim standardzie. Jeszcze kilka lat temu obiekty te chętnie używały określenia „hotel studencki” lub „hotel letni”, obecnie częściej stosują nazwę rodzajową „hostel”.

Ponadto w Krakowie prowadzi działalność kilka obiektów funkcjonujących pod nazwą „hotel pracowniczy”, nastawionych głównie na obsługę firm poszukujących czasowego zakwaterowania dla grup pracowniczych, które oprócz tego przyjmują także klientów indywidualnych. Są to obiekty wykorzystujące infrastrukturę byłych hoteli robotniczych, a także obiekty nowe, powstałe w odpowiedzi na zapotrzebowanie ze strony rynku (m.in. firm budowlanych).

Warto podkreślić fakt powstawania w Krakowie w ostatnich latach „zajazdów”. Nazwa ta zyskuje na popularności, zastępując nazwę „motel”, nie wymaga bowiem występowania do władz o przyznanie prawa do jej stosowania. Ponadto wpisuje się ona w trend stosowania w krajowym hotelarstwie i gastronomii nazw odwołujących się do tradycji polskiej gościnności.

Do tej grupy zaliczono także dwa obiekty uzdrowiskowe w dzielnicy Swoszowice, oferujące łącznie 87 miejsc noclegowych. Funkcjonowanie tych obiektów jest powiązane z działalnością leczniczą prowadzoną w ramach przedsiębiorstwa Uzdrowisko Kraków Swoszowice.

Grupa „innych obiektów obsługiwanych” nie wykazuje wyraźnych prawidłowości lokalizacyjnych. Około 25% obiektów jest zlokalizowanych w centrum miasta, w obrębie tzw. drugiej obwodnicy. Znaczna ich liczba prowadzi działalność we wschodniej części miasta, w otoczeniu centrum, przede wszystkim na terenie i w okolicach Miasteczka Studenckiego AGH.

Apartamenty

Oferta obiektów określanych jako „apartamenty” polega na wynajmie w systemie dobowym umeblowanych mieszkań. Obiekty te, najczęściej jedno-, dwu- lub trzypokojowe, posiadają łazienkę i wyposażoną kuchnię lub aneks kuchenny. Udostępniane turystom apartamenty to w znacznej części obiekty niedawno remontowane lub odnawiane, dysponujące nowoczesnym wyposażeniem.

Apartamenty zapewniają swobodę i prywatność wynajmującym, którzy kontaktują się z właścicielami (obsługą obiektu) najczęściej tylko w momencie przekazywania mieszkania, na początku i na końcu pobytu. Jednocześnie, w zdecydowanej większości przypadków, turyści nie mogą liczyć na bieżącą obsługę w trakcie pobytu na wzór obiektów hotelowych, stąd apartamenty zalicza się do grupy tzw. obiektów nieobsługiwanych.

Apartamenty, szczególnie przy pobytach dłuższych, o charakterze rodzinnym lub towarzyskim, stanowią interesującą cenowo alternatywę dla hoteli (Rotter 2006).

W 2008 r. zinventaryzowano 125 miejsc (budynków), w których mieściło się od 1 do 10 apartamentów udostępnianych turystom. Rezerwacja apartamentów jest

dokonywana głównie za pośrednictwem stron internetowych. Strony internetowe stworzone w celu sprzedaży apartamentów zawierają nie tylko opis i zdjęcia pomieszczeń, ale także informację o dostępności obiektu w wybranym terminie. Sposób komunikacji z klientem stosowany przez wynajmujących skutkuje tym, że apartamenty nie wyróżniają się w przestrzeni miasta – w większości przypadków brak jest zewnętrznego oznakowania na budynkach, w których mieszczą się te obiekty.

Cechy lokalizacyjne i rozkład przestrzenny

Baza noclegowa w Krakowie jest nierównomiernie rozmieszczona w przestrzeni miasta, wykazując znaczną koncentrację w części centralnej. Na obszarze ograniczonym pierścieniem drugiej obwodnicy⁸ oraz na terenie Kazimierza, które łącznie stanowią zaledwie 1,4% powierzchni miasta⁹, prowadzi działalność prawie połowa (48%) krakowskich obiektów noclegowych (bez uwzględnienia apartamentów). Hotele są zlokalizowane głównie w obrębie Starego Miasta ograniczonego Plantami (21 hoteli) oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, a także na terenie Kazimierza (7 obiektów). Natomiast pozahotelowa baza noclegowa występuje na całym obszarze centrum, przy czym jest skoncentrowana szczególnie na terenie Kazimierza (ponad 20 obiektów) oraz w pobliżu Dworca Głównego (około 30 obiektów pomiędzy ul. Lubicz a ul. Łobzowską). Lokalizację obiektów bazy noclegowej na obszarze centrum Krakowa przedstawia ryc. 32.

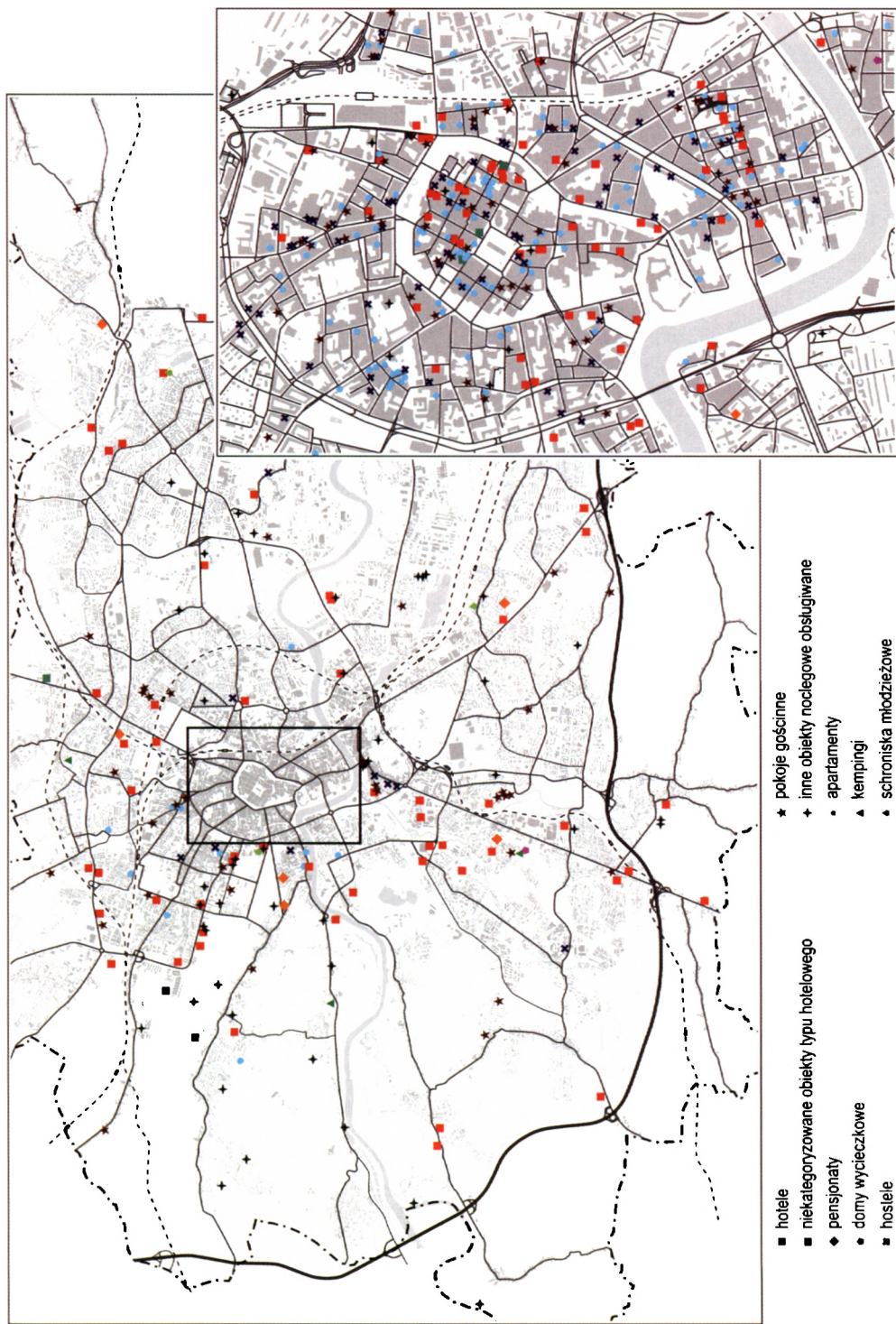
Silną koncentrację bazy noclegowej potwierdza analiza rozmieszczenia obiektów w strefach odległościowych od punktu centralnego, za jaki przyjęto środek Rynku Głównego (budynek Sukiennic) (tab. 22, ryc. 33). W strefie do 1 km od punktu centralnego było zlokalizowane aż 38,6% obiektów noclegowych (bez uwzględnienia apartamentów), w tym m.in. 37,7% ogółu hoteli, 61% hosteli oraz 40,9% pokoi gościnnych. W tej strefie znajdowało się także aż 61,6% miejsc lokalizacji krakowskich apartamentów. W kolejnej strefie (1–2 km od punktu centralnego) liczba obiektów noclegowych była prawie o połowę mniejsza – funkcjonowało tu ok. 20% ogółu obiektów obsługiwanych oraz znajdowało się 32% lokalizacji apartamentów. Łącznie w odległości do 2 km od Sukiennic w 2008 r. prowadziło działalność aż 57% hoteli, 92% hosteli, 65% pokoi gościnnych i 27% innych obiektów obsługiwanych oraz znajdowało się ponad 93% lokalizacji apartamentów.

Pozostała część miasta, poza strefą 2 km, była znacznie słabiej wyposażona w obiekty noclegowe (ryc. 33). Można jednak wyróżnić poza centrum miasta kilka obszarów koncentracji bazy noclegowej, jednak o znacznie mniejszym natężeniu, są to:

- tereny na zachód i północ od Alei Trzech Wieszców, zwłaszcza pomiędzy ul. Kościuszki a ul. Wrocławską (m.in. teren Miasteczka Studenckiego AGH).
- rejon ulic J. Conrada/Opolskiej, Armii Krajowej i ronda Radzikowskiego;
- wzdłuż dróg dojazdowych do miasta (ul. Tyniecka, Księcia Józefa, Królo-

⁸ Za obszar w obrębie drugiej obwodnicy przyjmuje się fragment miasta ograniczony Alejami Trzech Wieszców, ul. M. Konopnickiej, pomiędzy mostem Dębnickim i rondem Grunwaldzkim, ulicą J. Dietla oraz linią kolejową od wiaduktu nad ul. Grzegorzeczką do ul. 29 Listopada.

⁹ Opisany obszar zajmuje powierzchnię ok. 4,4 km² (maps.geoportal.gov.pl).



Ryc. 32. Lokalizacja obiektów noclegowych w Krakowie (stan na 30 czerwca 2008 r.)

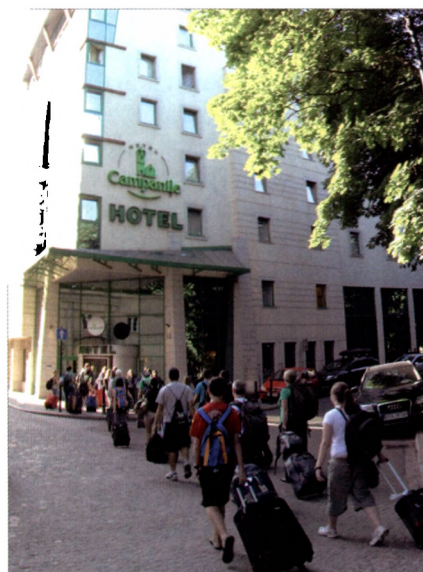
Fig. 32. Location of accommodation facilities in Krakow (as of 30 June 2008)

Źródło: opracowanie własne. Source: author's own study.



Fot. 26. Hotel Holiday Inn, otwarty w 2001 r. (fot. B. Piziak)

Photo 26. Holiday Inn hotel, opened in 2001 (by B. Piziak)



Fot. 27. Hotel Campanile przy Plan-tach, otwarty w 2001 r. (fot. B. Piziak)

Photo 27. Campanile hotel at the Planty Park, opened in 2001 (by B. Piziak)



Fot. 28. Apartamenty turystyczne na Kazimie-rzu (fot. B. Piziak)

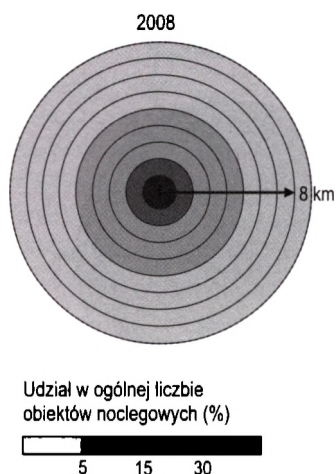
Photo 28. Tourist apartments in Kazimierz district (by B. Piziak)

Tab. 22. Liczba obiektów noclegowych w strefach odległościowych od punktu centralnego (Sukiennice) w Krakowie w 2008 r.

Table 22. Number of accommodation establishments in distance zones from a central point (Cloth Hall) in Krakow in 2008

Odległość od punktu centralnego	Liczba obiektów noclegowych (bez apartamentów)	Liczba lokalizacji apartamentów
0 – 1 km	136	77
1 – 2 km	78	40
2 – 3 km	42	5
3 – 4 km	22	1
4 – 5 km	27	0
5 – 6 km	17	1
6 – 7 km	8	0
7 – 8 km	13	0
ponad 8 km	9	1

Źródło: opracowanie własne. Source: author's own study.



Ryc. 33. Rozmieszczenie bazy noclegowej w strefach odległościowych od punktu centralnego (Sukiennice) w Krakowie w 2008 r. (bez apartamentów)

Fig. 33. Location of accommodation facilities in distance zones from a central point (Cloth Hall) in Krakow in 2008 (excluding tourist apartments)

Źródło: opracowanie własne.
Source: author's own study.

wej Jadwigi, Wielickiej i 29 Listopada, ciąg ulic Zakopiańska–Wadowicka;

– Stare Podgórze z obiektami bazy pozahotelowej.

Ponadto należy uwzględnić także mniejsze skupiska obiektów bazy noclegowej zlokalizowane:

- w sąsiedztwie węzła Kapelanka–Brożka–Kobierzyska (trzy hotele);
- na terenie Nowej Huty, w obszarze Czyżyn, Bieńczy i obrzeży „starej” Nowej Huty (nowe inwestycje hotelowe, jak również dawne obiekty typu hotele pracownicze przystosowane do funkcji hotelarskiej);
- na terenie Płaszowa (głównie bursy i dawne hotele pracownicze przystosowane do funkcji hotelarskiej);
- w sąsiedztwie Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach (hotel oraz pokoje gościnne);
- w rejonie Olszy.

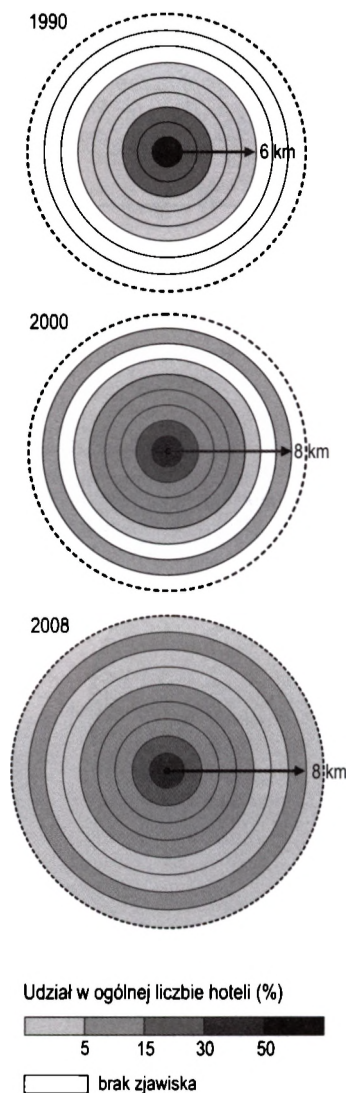
Na przykładzie obiektów hotelowych można przedstawić, jak w ciągu ostatnich kilkunastu lat zmieniał się rozkład przestrzenny bazy noclegowej. W 1990 r. ponad połowa (nielicznych wówczas) krakowskich hoteli była zlokalizowana w odległości nie większej niż 1 km od budynku Sukiennic, przy czym żaden hotel nie funkcjonował w odległości większej niż 6 km (ryc. 34). Dane dla 2000 r. pokazują spadek procentowego udziału pierwszej strefy (do 1 km od punktu centralnego), m.in. w efekcie pojawienia się obiektów noclegowych w strefach peryferyjnych

miasta (powyżej 6 km od punktu centralnego). Kontynuację procesu dekoncentracji przestrzennej bazy hotelowej potwierdzają dane dla 2008 r.

Rozmieszczenie bazy hotelowej w latach 1990, 2000 i 2008 przedstawione na ryc. 35 ukazuje znaczny przyrost liczby hoteli poza strefą centralną, przy równocześnie dużym zainteresowaniu inwestorów centrum miasta. Biorąc po uwagę fakt, iż główne walory turystyczne Krakowa są zlokalizowane na terenie historycznego centrum miasta, koncentracja w tej strefie obiektów bazy noclegowej wydaje się odpowiadać na zapotrzebowanie ze strony ruchu turystycznego. Za lokalizacją obiektów noclegowych w strefie centralnej przemawia także sąsiedztwo ważnych węzłów transportowych (dworzec kolejowy oraz dworzec autobusowy).

Przykładem nowej lokalizacji obiektów noclegowych poza centrum mogą być tereny przy Sanktuarium Bożego Miłosierdzia w Łagiewnikach. Wzrost rangi tego ważnego dla miasta i kraju ośrodka kultu spowodował napływ turystów po 2003 r. i stał się czynnikiem rozwoju bazy noclegowej. Także realizacja w Krakowie kilku ważnych inwestycji drogowych, sprzyjała lokalizacji obiektów noclegowych w sąsiedztwie zewnętrznej obwodnicy miasta oraz wzdłuż głównych miejskich arterii komunikacyjnych.

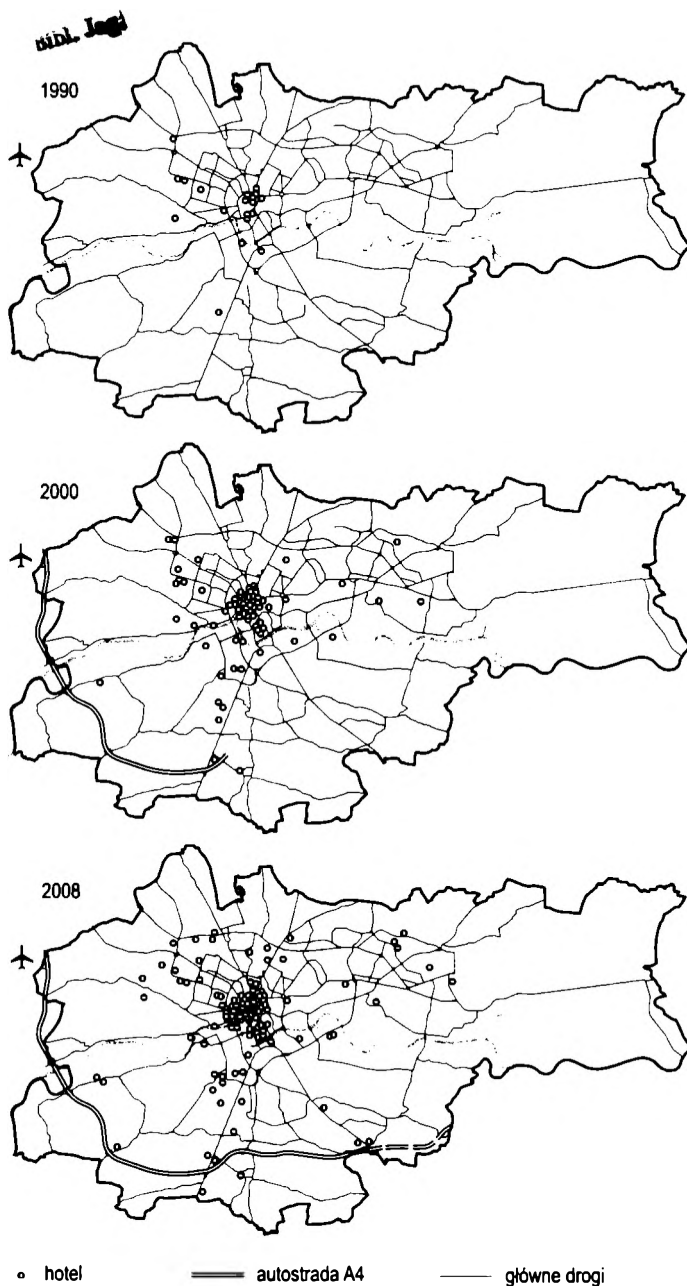
Obszary położone w sąsiedztwie atrakcji turystycznych oraz ważnych ciągów i węzłów komunikacyjnych, jako głównych obszarów przemieszczeń i koncentracji ruchu turystycznego, należą do miejsc najbardziej sprzyjających lokalizacji działalności hotelarskiej w Krakowie. Jednocześnie należy zauważyć, że korzyści związane z miejscem lokalizacji mogą zmieniać się w czasie wraz z przekształceniami przestrzeni miejskiej. W Krakowie przekształceniom tego rodzaju podlegał m.in. obszar wokół Dworca Głównego, korzystnie zmieniając warunki lokalizacyjne m.in. hoteli: Polonia, Europejski,



Ryc. 34. Rozmieszczenie hoteli w strefach odległościowych od punktu centralnego (Sukiennice) w Krakowie w latach: 1990, 2000 i 2008

Fig. 34. Location of hotels in distance zones from a central point (Cloth Hall) in Krakow in 1990, 2000 and 2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Rotter 2004). Source: own study based on Rotter (2004).



Ryc. 35. Lokalizacja hoteli w Krakowie w latach: 1990, 2000 i 2008

Fig. 35. Location of hotels in Krakow in the years: 1990, 2000 and 2008

Źródło: opracowanie własne na podstawie (Rotter 2004). Source: own study based on Rotter (2004).

Warszawski i MISTiA. Podobnie inwestycje drogowe poprawiły warunki lokalizacyjne m.in. hoteli Alf i Crown Piast.

Perspektywy rozwoju

Możliwości rozwoju ilościowego bazy noclegowej w Krakowie zależą m.in. od stopnia zaspokojenia popytu na usługi hotelarskie – obecnie i w przyszłości. Liczba realizowanych nowych inwestycji hotelarskich świadczy o tym, że inwestorzy stale dostrzegają możliwości rozwoju krakowskiego rynku usług noclegowych i usług z nim związanych.

Doniesienia prasowe z września 2008 r. wskazywały, że Urząd Miasta Krakowa wydał od początku roku 17 pozwoleń na budowę obiektów hotelowych, a dla kolejnych 24 obiektów inwestorzy wystąpili o określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu¹⁰. W tym czasie prowadzono ponadto prace budowlane przy 8 kolejnych obiektach hotelowych. W 2008 r. można było oczekiwać, że tempo wzrostu wielkości bazy hotelowej w Krakowie w najbliższych latach osiągnie co najmniej prognozowane dla Polski 7% rocznie¹¹.

Do grudnia 2010 r. do bazy hotelowej w Krakowie dołączyło 20 kolejnych hoteli, z czego 16 to obiekty nowe, 4 zaś powstały z przekształcenia innych rodzajowo obiektów noclegowych. Na uwagę zasługuje fakt, że 50% tych obiektów to hotele czterogwiazdkowe (7 hoteli) i pięciogwiazdkowe (3 hotele). W ten sposób w ciągu 2,5 roku baza noclegowa Krakowa wzbogaciła się o 1214 pokoi hotelowych, z czego 1112 w nowych obiektach. Średnie tempo wzrostu wielkości bazy hotelowej w tym okresie kształtuje się na poziomie 7,3%. W sytuacji światowego kryzysu gospodarczego, który spowodował wyeliminowanie z realizacji części hotelarskich planów inwestycyjnych, wynik ten należy uznać za korzystny.

W przyszłości można spodziewać się, zwłaszcza w dłuższym okresie, korzystnego wpływu innych czynników na rozwój bazy noclegowej w Krakowie. Między innymi realizacja ważnych inwestycji infrastrukturalnych, zapisanych w *Wieloletnim planie inwestycyjnym miasta Krakowa na lata 2007–2016*¹², pozwoli na wypełnienie luk w rozwoju turystycznym Krakowa i pobudzenie ruchu przyjazdowego. Należą do nich m.in. budowa Centrum Kongresowego przy rondzie Grunwaldzkim, jak również Centrum Targowego wokół węzła drogowego w sąsiedztwie lotniska w Balicach. Wymienione projekty inwestycyjne zakładają tworzenie infrastruktury towarzyszącej, w tym obiektów bazy noclegowej. Podobnie ważną rolę będą odgrywać inwestycje w infrastrukturę transportową, które mogą zwiększyć atrakcyjność obszarów peryferyjnych miasta dla inwestycji hotelarskich.

¹⁰ Na podstawie www.tur-info.pl (04.09.2008).

¹¹ Na podstawie szacunków firmy PMR (www.pmrpublications.com/press_room/pl_Doskona_e-perspektywy-dla-budownictwa-hotelowego-w-Polsce).

¹² Uchwała nr VII/108/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VI/62/07 Rady Miasta Krakowa z dnia 14 lutego 2007 r. w sprawie przyjęcia *Wieloletniego planu inwestycyjnego miasta Krakowa na lata 2007–2016*.

Perspektywy rozwoju bazy noclegowej w Krakowie są związane także ze wzmacnianiem roli Krakowa jako centrum biznesu. Wzrost liczby przedsiębiorstw, w tym związanych z inwestycjami zagranicznymi, skutkuje mnożeniem relacji biznesowych, a w efekcie także wzrostem ruchu przyjazdowego do miasta. W Krakowie brak jednego centrum biznesowego o dużym znaczeniu, jednakże kilka miejsc wyróżnia się nagromadzeniem obiektów biurowych i siedzib firm. Liczba nowych inwestycji przedsiębiorstw branży nowych technologii i ośrodków badawczych w otoczeniu III Kampusu UJ może wskazywać na tworzenie w dzielnicy Ruczaj ważnej dla miasta strefy instytucjonalno-biznesowej. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku innych podstref Krakowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej zlokalizowanych na terenie miasta. Nagromadzenie nowych przestrzeni biurowych obserwuje się także w rejonie ul. Armii Krajowej, który może stanowić załążek „krakowskiego centrum biznesu”. Równocześnie pojawiają się możliwości wykorzystania pod nowe inwestycje terenów położonych w centrum miasta i na jego obrzeżach. W przyszłości planuje się między innymi zagospodarowanie na nowo przestrzeni wokół ul. Kopernika, a także porządkowanie przestrzeni w sąsiedztwie Cichego Kącika. Realizacja tych zamierzeń może stworzyć atrakcyjne miejsca lokalizacji dla obiektów noclegowych.

Możliwości rozwoju bazy noclegowej w Krakowie zależą z jednej strony od dostępności atrakcyjnych miejsc dla lokalizacji inwestycji hotelarskich, a z drugiej zaś od podejmowania działań zmierzających do wzrostu przyjazdów turystycznych do miasta. Należy ponadto pamiętać, że obiekty noclegowe, zwłaszcza hotele, współcześnie tworzą niejednokrotnie rozbudowane kompleksy usługowe i mogą być postrzegane jako atrakcje turystyczne. Ponadto świadcząc usługi na rzecz podmiotów lokalnych, zmniejsza się ich uzależnienie od wahań wielkości ruchu przyjazdowego. Dywersyfikacja oferty jest korzystna dla rentowności obiektów noclegowych. Można więc oczekiwać w przyszłości utrzymywania się tendencji do inwestowania w przedsięwzięcia o szerokim zakresie oferty komplementarnej, m.in. w ośrodki *spa* i *wellnes*, centra konferencyjne oraz obsługi biznesu.